



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

11994 *Resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización UA-3 (TM de Ses Salines)(Exp. 57a-2023)*

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 15 de junio de 2023, y de acuerdo con el artículo 8.1.a) del Decreto 3/2022, de 28 de febrero, por el que se aprueban la organización, funciones y el régimen jurídico de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB) (BOIB núm. 31 de 1 de marzo de 2022),

RESUELVO FORMULAR:

El informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización UA-3 (TM de Ses Salines), en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

Resumen del proceso de evaluación

Tramitación

De acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, deben ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos incluidos en el anexo II de esta ley. Entre los proyectos incluidos en el anexo 2 del Decreto legislativo, el «Proyecto de urbanización de la UA-3 (TM de Ses Salines)», se incluye en el punto 1 del grupo 4:

Proyectos de urbanización en general y proyectos de dotaciones de servicios en polígonos industriales.

Por tanto, el proyecto debe tramitarse como una Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada y seguir el procedimiento establecido en la sección 2ª del Capítulo II de evaluación de impacto ambiental de proyectos del Título II de evaluación ambiental de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Se deben cumplir también las prescripciones del artículo 21 del Decreto legislativo 1/2020, que le sean de aplicación.

2. Descripción y ubicación del proyecto

El proyecto de urbanización pretende la dotación de servicios (viales, alumbrado, alcantarillado, agua potable...) en las parcelas de la UA-3 (TM de Ses Salines), de forma que adquieran la condición de solar, así como la conexión de estos viales y servicios con los circundantes. Esta unidad de actuación afecta a una superficie de 22.971,27 m² y se encuentra delimitada por las calles Via des Tren, Cosme Portell y Homer, en el núcleo de Ses Salines.

Los usos previstos de la UA-3 son residenciales (10.663,59 m²), viales (9.467,41m²), equipamientos (882,05 m²) y espacio libre público (1.960,22 m²), según la zonificación definida en el planeamiento municipal aprobado el año 2002.

El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a 1.194.039,25 euros.

3. Evaluación de los efectos previsibles

El documento ambiental únicamente considera como impactos ambientales significativos durante la fase de obras y desmantelamiento, de carácter puntual, la alteración de la calidad del aire, asociada al movimiento de tierras y el tráfico de vehículos y maquinaria, y el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas por vertido accidental de sustancias contaminantes. Por otra parte, se deberán considerar las posibles afecciones a los elementos patrimoniales del ámbito de actuación, detallados en el informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca.

Respecto a la fase de funcionamiento, aunque no se consideran efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, argumentando que el incremento poblacional será progresivo y de una magnitud inferior (260 habitantes) al previsto en el planeamiento (520 habitantes), el técnico

que suscribe, en concordancia con los informes de las administraciones consultadas, considera que los impactos de esta fase están infravalorados.

4. Consultas en las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El órgano ambiental ha realizado las siguientes consultas:

- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos.
- DG de Salud Pública y Participación, de la Conselleria de Salud y Consumo.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Terraferida.
- Amics de la Terra.

En el momento de redactar el presente informe, se dispone de los siguientes informes de las administraciones previsiblemente afectadas y entidades interesadas:

-El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y Sectores Productivos, con fecha 11 de mayo de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

El análisis ambiental debe incorporar la documentación justificativa necesaria con respecto a los puntos 3.3 y 3.4 de este informe, en relación con medidas sobre mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero y de adaptación al cambio climático.

Respecto a las consideraciones sobre contaminación atmosférica,

En la fase de obras deberán tenerse en cuenta buenas prácticas para minimizar la contaminación atmosférica:

http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/guia_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construcció_i_demolició-30632/:

-El Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje, con fecha 16 de mayo de 2023, informó lo siguiente:

En el informe de impacto se formulan una serie de afirmaciones que no tienen encaje con la naturaleza y alcance de los PU, a destacar:

-Apartado 4.1.6. El proyecto de urbanización supondrá un potencial aumento de la población del municipio en 520 personas. Sin embargo, esta valoración se presupone excesiva y se considera que un número más adecuado sería de 260 personas.

Razonamiento que se reitera en los apartados 5.1.e) y 5.1. Fase de funcionamiento o uso, que excede del contenido de un PU y que de no haber una mejor fundamentación implica llevar a cabo una revisión o modificación del planeamiento municipal, modificando a la baja la capacidad de población.

-Apartado 5.1. Fase de planificación, y 5.1 Medidas propuestas.

Alguna de las medidas correctoras propuestas exceden del alcance de un PU, puesto que un PU no puede contener determinaciones sobre el régimen de la edificación, a la hora de imponer un sistema de ahorro energético, de producción fotovoltaica y de recogida y almacenamiento de aguas pluviales en las edificaciones. Si resultara determinante implicaría llevar a cabo una revisión o modificación del planeamiento municipal.

La evaluación en muchos de sus apartados es más propia de una AAE, considerando la implantación de un nuevo suelo a transformar que de una AIA, evaluando la ejecución material de un proyecto.

En la documentación incompleta examinada, se echa de menos una evaluación de los elementos propios de un proyecto de urbanización: pavimentos, redes o tratamiento de los espacios. (Posibles cuestiones a considerar, de carácter no exhaustivo: pavimentos



impermeables/absorbentes, infiltración de agua, diseño de redes de evacuación en planta y cota, tipos de terrenos, efectos sobre el subsuelo, recogida aguas pluviales de los edificios; arbolado y jardinería, posición, tipo de hoja perenne/caduca, sombras, ciclos anuales; etc.)

Las alternativas propuestas son dos: 0) no urbanizar; 1) ejecutar el PU tal y como se ha diseñado. Si consideramos que de acuerdo con la LUIB, art. 113 y 114, existe una obligación de urbanizar y de edificar sujeta a plazos, si analizamos la alternativa 0 con rigor, debería analizarse la oportunidad de reclasificar como suelo rústico mediante una revisión o modificación de planeamiento general en el ámbito de terreno afectado. Ahora bien, si analizamos los efectos de la ejecución del PU, faltaría un mínimo estudio de alternativas que debería contemplar los elementos propios de un proyecto de urbanización ya expuestos en el párrafo anterior, a fin de conseguir por ejemplo una adaptación al cambio climático, eficiencia en el ciclo del agua, un paisaje urbano que mejore la calidad de vida de la población, etc.

-La Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca, con fecha 6 de junio de 2023, informó lo siguiente:

Se concluye que:

Desde el punto de vista de ordenación del territorio y del paisaje, se considera que el proyecto de urbanización debe tener en consideración las siguientes observaciones:

*Si el proyecto de urbanización del asunto se ha aprobado o se aprueba inicialmente con posterioridad a la fecha del acuerdo del régimen de suspensión de licencias y autorizaciones de la modificación núm. 3 del Plan territorial de Mallorca (MD3PTIM) de día 29-12-2021, o de la aprobación definitiva de día 11-5-2023, deberá incorporarse a la documentación una justificación detallada de que el proyecto no sea contrario a sus determinaciones.

*Se deberá atender a todo lo que dispone el Plan Territorial de Mallorca y la MD3PTIM, especialmente al contenido de las normas 7, 7 (bis), 7 (cuáter), 7 (septies), 42 y 44 del nuevo texto de las normas de ordenación.

*Conviene que el diseño del vial norte, que limita con el suelo rústico, sea coherente en su conjunto según lo indicado en el cuerpo del informe y que sirva tanto para amortiguar el impacto paisajístico de las edificaciones futuras como para calificar y dar sombra a un paseo de ronda. Es conveniente dar coherencia y continuidad a la solución adoptada en el resto de los viales y otros espacios libres que determinan las NS de Ses Salines. Sin embargo, se deja a criterio de lo que determine la administración municipal en cuanto a la gestión de este espacio público.

*El vial norte coincide con el trazado de la antigua línea ferroviaria entre Lluçmajor y Felanitx. Por tanto, resulta conveniente cumplir con las directrices de la disposición adicional tercera de la Ley de caminos públicos y rutas senderistas de Mallorca y Menorca.

*En la documentación facilitada no se realiza ninguna descripción gráfica o escrita, de la solución que adopta el proyecto constructivo. Aún así, en el apartado de medidas correctoras y compensatorias del anexo de incidencia paisajística se indica que el proyecto no contempla la introducción de nueva vegetación. Aunque con la documentación facilitada no puede comprobarse esta manifestación, de ser cierta, no incluir ningún tipo de vegetación se considera contrario a la normativa de integración paisajística mencionada en el apartado «III. Consideraciones técnicas» de este informe.

Por todas estas consideraciones y una vez analizada la documentación aportada, no puede descartarse la existencia de impactos o efectos significativos del proyecto sobre el medio ambiente.

Por otra parte, conjuntamente con la documentación aportada por el promotor, se remite Informe del Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca, de fecha 20 de enero de 2023, en el que se concluye que:

Dado que se trata de un espacio con cautela patrimonial debe llevarse a cabo un control arqueológico previo de las obras en todo aquello que afecte al subsuelo.

Para iniciar la tramitación del expediente, deberá presentarse

-nombramiento de técnico arqueólogo.

-propuesta de intervención arqueológica suficiente para documentar con garantías el subsuelo afectado y determinar la eventual presencia de restos patrimoniales. Esta propuesta deberá incluir los bienes etnológicos y un inventario con los muros de piedra en seco que quieren demoler

Una vez dispongamos de esta documentación, procederemos a la autorización de la intervención arqueológica. Una vez finalizada la intervención se deberá presentar informe para evaluar el impacto sobre eventuales restos patrimoniales y establecer medidas correctoras, en caso necesario.

5. Análisis de los criterios del anexo III de la Ley 21/2013

Se han analizado los criterios del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y se prevé que el proyecto pueda

tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en concreto:

1. Características del proyecto: El proyecto de urbanización pretende la dotación de servicios (viales, alumbrado, alcantarillado, agua potable...) en suelo urbano no consolidado, con una superficie de 22.971,27 m², de forma que los terrenos afectados adquieran la condición de solar, así como la conexión de estos viales y servicios con los circundantes. Los usos previstos por la UA-3 son residenciales (10.663,59 m²), viales (9.467,41m²), equipamientos (882,05 m²) y espacio libre público (1.960,22 m²), según la zonificación definida en el planeamiento municipal aprobado el año 2002.

2. Ubicación del proyecto: Se desarrolla en la UA-3 (TM de Ses Salines), delimitada por las calles Via des Tren, Cosme Portell y Homer, en el núcleo de Ses Salines. De acuerdo con el Plan Territorial de Mallorca (PTM), el ámbito de actuación está calificado íntegramente como suelo urbano, sin afección de ningún área de prevención de riesgos (APR). Según el IV Plan Forestal de las Islas Baleares (2015-2024), se corresponde con una zona con bajo riesgo de incendio forestal. La zona de estudio se localiza fuera de espacios de relevancia ambiental, de espacios definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, y de hábitats de interés comunitario (HIC).

Los terrenos objeto de estudio se ubican dentro de la unidad paisajística 7 (UP-7) "Migjorn", dentro de suelo urbano no consolidado y rodeado por tres cuartas partes de suelo urbano consolidado y por un vial. Según el documento ambiental, no figuran formaciones naturales ni flora protegida. De acuerdo con el BIOATLAS, dentro del ámbito de actuación (cuadrícula 1x1, código 5.554) se tiene constancia de la presencia del murciélago de borde claro (*Pipistrellus kuhlii*), incluido en el listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (RD 139/ 2011).

La zona de estudio se sitúa sobre la masa de agua subterránea 1821M2 "Pla de Campos", acuífero poco profundo en mal estado cualitativo y cuantitativo, y moderada vulnerabilidad a la contaminación. Se corresponde con una zona vulnerable a la contaminación por nitratos (ZVCN). Los pozos de abastecimiento urbano y los torrentes más cercanos se localizan a distancias superiores a 1 km.

Según informe del Servicio de Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, de fecha 28 de marzo de 2023, el proyecto se ubica en la zona del yacimiento Sa Marina Gran, declarado BIC en 1966 con categoría "Monumento" y tipología "Yacimientos Arqueológicos" (BOE 243, 11/10/1966), y recogido en la Carta Arqueológica con el código 38_49. Asimismo, el catálogo de patrimonio del municipio se recoge en la ficha JA-49. De esta forma, se trata de un espacio con cautela patrimonial.

3. Características del potencial impacto: Se echa de menos una mayor concreción de las actuaciones previstas (ejecución de los servicios urbanísticos, tipología de viviendas previstas, diseño y características de los espacios libres públicos...), para poder desarrollar el apartado de identificación y valoración de impactos en el documento ambiental. Dado el incremento poblacional previsto, es necesario analizar en detalle, entre otros, el consumo de recursos hídricos y energético, la generación de residuos o el impacto paisajístico, movilidad inducida, así como todos los efectos derivados de la ejecución de los servicios urbanísticos básicos en la UA-3 (alcantarillado...), para la comparación desde el punto de vista ambiental con el resto de alternativas, especialmente con la relativa a la no consolidación del suelo urbano (alternativa 0).

Conclusiones del informe de impacto ambiental

Primero: Sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el Proyecto de urbanización UA-3 (TM de Ses Salines), firmado por el Sr. Juan Tolo Seguí Gamundi, arquitecto, de la consultora ARQ PROJECTS & PARTNERS SLPU, con fecha septiembre de 2022, de acuerdo con los criterios del anexo III de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El estudio de impacto ambiental (EIA) contendrá como mínimo lo que establece el artículo 35 de la Ley 21/2013, en los términos desarrollados en el anexo VI, ambos modificados por la Ley estatal 9/2018, así como por lo que se establece en el apartado 2 del artículo 21 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares. Deberán incluirse los aspectos mencionados en el presente informe, que servirá como documento de alcance del EIA, y los indicados en los informes recibidos de las administraciones afectadas.

El EIA debe incluir, de acuerdo con el art. 21.2 del Decreto legislativo 1/2020, un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, los efectos de su desarrollo y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias, así como un anexo consistente en un estudio sobre el impacto directo e inducido sobre el consumo energético, punta de demanda y las emisiones de gases de efecto invernadero, así como la vulnerabilidad ante el cambio climático. También, según el artículo 27 de este Decreto legislativo, el EIA debe incluir una evaluación de riesgos. Toda la documentación deberá ir firmada por la persona redactora y colaboradores.

Tal y como prevé el anexo VI. Estudio de impacto ambiental y criterios técnicos de la Ley 21/2013, se realizará un examen multicriterio de las diferentes alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, incluida la alternativa cero o de no actuación, y que sean técnicamente viables. Se justificará la solución propuesta en función de varios criterios: económico, funcional, entre los que se encuentra el ambiental.

Las alternativas deben ser razonables y técnica y ambientalmente viables. Debe incluirse, para cada alternativa examinada, la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles de las actividades proyectadas sobre la población, la salud humana, la



flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Si el presupuesto del proyecto supera el millón de euros, se designará a un auditor ambiental. Deberán incluirse, en el presupuesto del proyecto y el EIA, las partidas medioambientales de las medidas a aplicar y el seguimiento ambiental.

Además, en el EIA deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Concreción de las actuaciones previstas en el proyecto de urbanización (ejecución de los servicios urbanísticos, tipología de viviendas previstas, diseño y características de los espacios libres públicos...).
2. Dado el incremento poblacional previsto, deberá garantizarse la suficiencia hídrica para una dotación máxima permitida de 250 l/habitante y día (PHIB 2019) y la capacidad de depuración de las aguas residuales de la UA-3. En este sentido, deberá clarificarse la magnitud real del incremento de habitantes y su metodología de cálculo.
3. Incorporación en el proyecto de medidas correctoras relativas a la adaptación al cambio climático, como la recogida y aprovechamiento de las aguas pluviales, la incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), el ahorro energético y de emisiones o la plantación de arbolado de sombra para minimizar el efecto isla de calor.
4. Adopción de medidas para minimizar el riesgo de contaminación del acuífero.
5. Revisión del apartado de identificación y valoración de impactos (consumo de recursos hídricos y energético, generación de residuos, impacto paisajístico, movilidad inducida, efectos derivados de la ejecución de los servicios urbanísticos básicos en la UA-3...), teniendo en cuenta el incremento poblacional real, y propuesta de medidas correctoras adecuadas, si procede.
6. Dado que se trata de un espacio con cautela patrimonial, deberá incorporarse un control arqueológico previo de las obras en todo aquello que afecte al subsuelo y las medidas correctoras que se adoptarán para minimizar los impactos sobre los elementos patrimoniales existentes en la zona, para su evaluación ambiental.
7. El PVA deberá incorporar, además del coste relativo a la adopción de las medidas ambientales y su seguimiento, una partida específica para la contratación de la auditoría ambiental.
8. Prever los espacios suficientes para la recogida selectiva de los residuos generados por los nuevos equipamientos y viviendas previstas.

Por otra parte, se recuerda que:

- Las nuevas edificaciones previstas en la UA-3 (equipamientos y viviendas) deberán ser edificios de consumo energético casi nulo, en cumplimiento del art. 32.2 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- Según la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, si el proyecto de urbanización se ha aprobado o se aprueba inicialmente con posterioridad a la fecha del acuerdo del régimen de suspensión de licencias y autorizaciones de la modificación núm. 3 del Plan territorial de Mallorca (MD3PTIM) de día 29-12-2021, o de la aprobación definitiva de día 11-5-2023, deberá incorporarse a la documentación una justificación detallada de que el proyecto no sea contrario a las suyas determinaciones.
- Se deberá atender a todo lo que dispone el Plan Territorial de Mallorca y la MD3PTIM, especialmente al contenido de las normas 7, 7 (bis), 7 (cuáter), 7 (septies), 42 y 44 del nuevo texto de las normas de ordenación.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 21/2013 el órgano sustantivo someterá el proyecto y el estudio de impacto ambiental a información pública durante un plazo no inferior a treinta días, mediante la publicación en el BOIB y si procede en su sede electrónica. En el anuncio del inicio de la información pública, el órgano sustantivo incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto con la información mínima que señala el art. 36.2 de la Ley 21/2013.

Además, tal y como se prevé en el artículo 37 de la Ley 21/2013, simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Se considera que deben realizarse las siguientes consultas:

- ABAQUA.
- Servicio de Agricultura (DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural), de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Gestión del DPH, de la DG de Recursos Hídricos.
- Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la DG de Territorio y Paisaje.
- Servicio de Protección de Especies, de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático), de la Conselleria de Transición Energética y





Sectores Productivos.

- Servicio de Patrimonio Histórico, del Consell de Mallorca.
- DG de Salud Pública y Participación, de la Conselleria de Salut y Consumo.
- Dirección Insular de Territorio y Paisaje, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- Dirección Insular de Urbanismo, del Departamento de Territorio del Consell de Mallorca.
- GOB.
- Amics de la Terra.

Segundo. El presente informe ambiental, que actúa como documento de alcance, se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y en la sede electrónica de la CMAIB, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.3 de la Ley 21/ 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Además, se dará cuenta en el Pleno de la CMAIB y en el comité técnico de Evaluación de Impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 47.5 de la Ley 21/2013

(Firmado electrónicamente: 5 de diciembre de 2023)

La directora general de Coordinación y Armonización Urbanística

Maria Paz Andrade Barberá

Por suplencia de la presidencia de la CMAIB (BOIB núm. 106 de 29 de julio 2023)

